

- Die Rechtsgrundlagen dieses Plans und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der auf Grund des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1960 vom 16. August 1967 (BGBl. I S. 2381) letztgültig geänderten Fassung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141; berichtigt BGBl. 1990 (I S. 137); geändert am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und am 3.09.2007 (BGBl. I S. 2376).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erweit. d. Investitionsm. und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 859), geändert am 26.08.1996 (BGBl. I S. 2481), am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und am 09.09.2007 (BGBl. I S. 2331).
 - Gesetz zur Sicherung der Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV/NW S. 565).
 - Bestimmung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNMF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV/NW S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV/NW S. 489).
 - Gemeinderordnung und daraus folgende Satzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,6** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH=7,00** Maximal zulässige Traufhöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

M Mischung von Fuß- und Fahrverkehr **F** Fußweg

Sträßengrenzlinie

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anzupflanzender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (4) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der baulichen Nutzung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 5 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 und die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungststätten) werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der GEe-Gebiete sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsclassen I-VII der Abstandsliste zum Abstandsverlass - Fassung 1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Die Abstandsliste zum RdStEnt. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VbS 5 - B04 25.1 (V Nr. 198) - v. 02.04.1998) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Dachdeckung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenebene zu mitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufhöhe des Hauptkörpers gerichtet ist.

Ausnahme: Ausnahmeweise kann im Gewerbegebiet für Sonderbauwerke und -bauten aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

Im Bereich der Parzelle 107 ist alternativ 2-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,50m zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Häusern geschaffen ist.

3 Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind auf den Flächen zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze unzulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00m zur Straßengrenzlinie einhalten.

4 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Planzeichen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang ergiebig zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16-18 cm in 1 m Höhe.

- | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Acer platanoides
"Glabra" | Spitz-Ahorn
"Columnare" | Spitz-Ahorn
"Baumseel" | Malus ssp.
"Prunus ssp." | Zierapfel
Japan. Zierapfel
Nachtzosterapfel
Zierbirne
Ginkgo-biloba |
| Quercus robur
"Pauli's Scalet" | Rothorn
Baum-Eiche
Ginkgo | Quercus robur
"Festigula" | Tilia cordata
"Greenspire" | Wilder-Rose
"Rando" |

5 Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist der nicht innerhalb des Plangebietes realisierbare Ausgleich auf den Flächen Gemarkung Friedheim-Anstalt, Flur 16, Flurstücke 19 und 21 zu erbringen.

6 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Flächen der Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes zugeordnet. Ausgenommen von dieser Zuordnung sind die bereits bebauten Grundstücke Nettlesheimer Weg Nr. 14 und 15. (Die Zuordnung wird gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenentlastungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG durchgeführt).

II Hinweise § 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder zugewiesene tierischen oder pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 Bodenbelastung

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrerarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Draunkohlentagebau bedingten Grundwasseranhebung.

4 Höhen

Sofern untergeordnete Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20,00m überschreiten, ist eine Abstimmung mit der mittlerischen Luftfahrtbehörde durchzuführen, um u. a. zu prüfen, inwieweit eine Kennzeichnung als Luftfahrtdennis erforderlich ist.

5 Sonstige Darstellungen

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrerarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 2001 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 2001 ortsbekannt gemacht.

Rommerskirchen, den 2001

Der Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG:

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 2002 am 2002 durchgeführt worden.

Rommerskirchen, den 2002

Der Bürgermeister

TRÄGERBETEILIGUNG:

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 2002 mit Benachrichtigung vom 2002 unter Fristsetzung bis zum 2002 durchgeführt.

Rommerskirchen, den 2002

Bürgermeister

OFFENLAGENESCHLUSS:

Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 2001 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Rommerskirchen, den 2002

Bürgermeister

OFFENLAGE:

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 2002 bis 2002 öffentlich ausliegen.

Rommerskirchen, den 2002

Der Bürgermeister

PLANBESCHLUSS:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 2002 als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den 2002

Der Bürgermeister

GENEHMIGUNG:

Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 10 (2) Baugesetzbuch (BauGB) der höheren Verwaltungsbehörde am 2002 zur Genehmigung vorgelegt. Das Genehmigungsverfahren ist durch:

a) Fristablauf gemäß § 6 (4) Baugesetzbuch (BauGB) am 2002

b) Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2002 (Az.) gemäß § 6 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vor Fristablauf beendet worden.

Rommerskirchen, den 2002

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Rommerskirchen, den 2002

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist am 2002 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Rommerskirchen, den 2002

Bürgermeister

KATASTERVERMERK:

Für die Übernahme der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 2002 und die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung:

....., den 2002

(ÖvB)

PLANENTWURF:

Für die städtebauliche Planung:

Meckenheim, den 09.10.2002

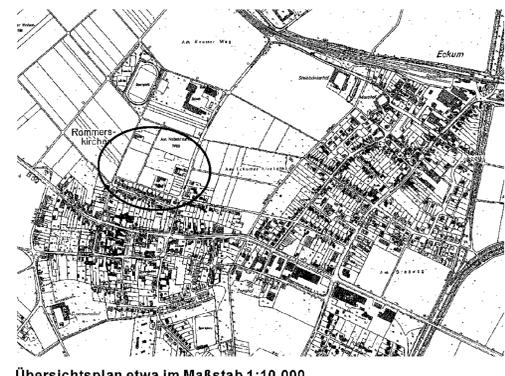
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE

Dipl.-Ing. Ralf Thiercke



GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan Rommerskirchen Nr.24 "Nettlesheimer Weg Süd"



Übersichtsplan etwa im Maßstab 1:10.000